

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ088848

### TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

Sentencia 11/2023, de 20 de enero de 2023

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 443/2021

#### SUMARIO:

**ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Documentos notariales. Cancelación de condición resolutoria.** Lo garantizado escritura de venta inmobiliaria controvertida no es el pago del precio (con eficacia resolutoria erga omnes de la transmisión del dominio) sino obligaciones urbanísticas sobre tipo de vivienda y limitaciones en las transmisiones que se relacionan en la propia escritura inmobiliaria. Siendo todo ello ajeno al ámbito del art 11 Ley Hipotecaria queda fuera del hecho imponible gravado con independencia de que el pacto sea inscribible y evaluable económicamente no estamos ante un supuesto de sujeción por más que el importe de la indemnización en caso de incumplimiento de obligaciones urbanísticas pueda llegar a determinarse en función de tal grado de incumplimiento y la obligación objetivamente afectada por aquel incumplimiento o cumplimiento defectuoso. Y no es tanto que no pueda fijarse el importe de la evaluación económica al tiempo del contrato, sino que no se puede fijar ni tan siquiera el devengo mismo de la obligación económica cualquiera que sea y con independencia de su más o menos cierta y concreta evaluabilidad económica. Por tanto, no concurre el hecho imponible sujeto a AJD, y procede asimismo la condena a la Administración demandada a la devolución de los avales prestados en garantía y a abonar los gastos de los mismos.

#### PRECEPTOS:

RDleg 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), arts. 7 y 31.

Código Civil, art. 1.124.

RD 828/1995 (Rgto ITP y AJD), art. 12.

Ley 58/2003 (LGT), art. 33.

Ley Hipotecaria de 1946, art. 11.

#### PONENTE:

*Doña Cristina Pacheco del Yerro.*

Magistrados:

Don JOAQUIN HERRERO MUÑOZ-COBO

Don JOSE LUIS QUESADA VAREA

Don MATILDE APARICIO FERNANDEZ

Don CRISTINA PACHECO DEL YERRO

Don NATALIA DE LA IGLESIA VICENTE

#### Tribunal Superior de Justicia de Madrid

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Novena

C/ General Castaños, 1 , Planta 1 - 28004

33009730

NIG: 28.079.00.3-2021/0021415

Procedimiento Ordinario 443/2021

Demandante: ORGANIZACION 2000 S.A.

PROCURADOR D./Dña. ANTONIO GOMEZ DE LA SERNA ADRADA

Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE MADRID MEH

Sr. ABOGADO DEL ESTADO

COMUNIDAD DE MADRID DIRECCION GENERAL DE TRIBUTOS

LETRADO DE COMUNIDAD AUTÓNOMA

SENTENCIA No 11

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MADRID

SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

SECCIÓN NOVENA

Ilmos. Sres.

Presidente:

D. Joaquín Herrero Muñoz-Cobo

Magistrados:

D. José Luis Quesada Varea

D<sup>a</sup>. Matilde Aparicio Fernández

D<sup>a</sup> Cristina Pacheco del Yerro

D<sup>a</sup> Natalia de la Iglesia Vicente

En la Villa de Madrid a veinte de enero de dos mil veintitrés.

Visto por la Sección Novena de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, el recurso contencioso-administrativo número 443/2021, interpuesto por Organización 2000 S.A., representada por el Procurador D. Antonio Gómez de la Serna Adrada, contra Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid de fecha 29 de marzo de 2021 desestimatoria de la reclamación económico-administrativa nº 28-07678- 2019 formulada por la actora frente a liquidación provisional girada por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD (modalidad de Actos Jurídicos Documentados) por importe de 20.126,27 euros, en relación con una escritura de cancelación de condición resolutoria otorgada el 13 de febrero de 2018; siendo demandados el Abogado del Estado y la Comunidad de Madrid.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

Se interpuso por Organización 2000 S.A., representada por el Procurador D. Antonio Gómez de la Serna Adrada recurso contencioso-administrativo contra Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid de fecha 29 de marzo de 2021 desestimatoria de la reclamación económico-administrativa nº 28-07678-2019 formulada por la actora frente a liquidación provisional girada por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD (modalidad de Actos Jurídicos Documentados) por importe de 20.126,27 euros, en relación con una escritura de cancelación de condición resolutoria otorgada el 13 de febrero de 2018.

#### **Segundo.**

Una vez admitido a trámite el recurso y reclamado el expediente administrativo, se dio traslado a la parte recurrente para que formalizara la demanda, lo que hizo en escrito en el que, tras alegar los hechos que damos por

reproducidos e invocar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando que se dictase sentencia por la que se dejase sin efecto la resolución recurrida.

**Tercero.**

Por diligencia de ordenación se tuvo por formalizada la demanda y se dio traslado al Abogado del Estado, que presentó escrito solicitando que se dictase sentencia por la que se desestimase el recurso.

**Cuarto.**

Por diligencia de ordenación se acordó dar traslado de la demanda a la Comunidad de Madrid, que presentó escrito oponiéndose a la demanda y solicitando su desestimación.

**Quinto.**

Por auto se acordó declarar conclusas las actuaciones, acordándose tras ello señalar para la deliberación, votación y fallo del presente recurso el día 19 de enero de 2023, en que tuvo lugar, quedando el mismo concluso para sentencia.

Siendo Magistrado Ponente la Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. Cristina Pacheco del Yerro.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO****Primero.**

El presente recurso tiene por objeto una Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid de fecha 29 de marzo de 2021 desestimatoria de la reclamación económico-administrativa nº 28-07678- 2019 formulada por la actora frente a liquidación provisional girada por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD (modalidad de Actos Jurídicos Documentados) por importe de 20.126,27 euros, en relación con una escritura de cancelación de condición resolutoria otorgada el 13 de febrero de 2018.

**Segundo.**

Invoca la parte actora, como motivo de impugnación, que la escritura de cancelación de condición resolutoria se autoliquidó como acto jurídico documentado no sujeto al impuesto por no existir "cantidad o cosa valuable", siendo este uno de los requisitos del hecho imponible conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 31 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, añadiendo que ninguna de las obligaciones cuyo cumplimiento garantizaba la condición resolutoria era de contenido económico y, tal y como se manifiesta en la escritura de cancelación, las mismas fueron satisfechas con la finalización de las obras y la obtención de los permisos oficiales para la ocupación de las viviendas construidas sobre la parcela transmitida y que la cancelación de la condición resolutoria se ha producido fuera y previamente al otorgamiento de la escritura de cancelación, esto es, la obligación garantizada ya se ha extinguido en el plano civil siendo la escritura un mero vehículo documental para acceder al Registro de la Propiedad y proceder a la cancelación formal de la carga. Y concluye que si no existe hecho imponible ya que falta uno de sus requisitos (la cantidad o cosa valuable), la consecuencia lógica es que tampoco existe base imponible, en tanto que magnitud que resulta de la medición del hecho imponible.

El Abogado del Estado se opuso a la demanda sobre la base de que el único requisito que se cuestiona es el relativo al contenido valuable económicamente del acto documentado gravado, esto es, de la condición resolutoria explícita, y alega que no cabe duda de que lo tiene, que es el precio de la finca, pues de la misma cláusula sexta de la escritura de compraventa se deducen los efectos de la condición resolutoria, que son los propios de la resolución de un contrato de compraventa cuyas obligaciones esenciales se hubieran ejecutado o cumplido por ambas partes: la transmisión del dominio del inmueble entregado, que se devuelve al vendedor, y la devolución del precio pagado por dicha transmisión, que se debiera devolver íntegramente al comprador, añadiendo que las partes han pactado también una indemnización de daños y perjuicios y una pena convencional por el incumplimiento de las obligaciones del comprador, además de la resolución de la compraventa, que se cifra en el 50% del precio pagado, por lo que el vendedor retiene dicha cantidad y no se la devuelve al comprador, sin que esta compensación de créditos recíprocos en la cantidad concurrente permita minorar el importe económico de la condición resolutoria explícita que se cancela, que es el 100% del precio, pues se devuelve el 100% de la propiedad y la no devolución del 50% del precio responde a otra causa.

La Comunidad de Madrid se opuso a la pretensión actora alegando que la cuestión planteada ya ha sido resuelta, de forma favorable a la posición sostenida por esta Administración tributaria, en anteriores ocasiones por esta Sala, citando al respecto la sentencia nº 288/2017, de 25 de mayo de 2017 (rec. 505/2016), de la Sección Cuarta, y las sentencias de 22 de diciembre de 2016 y 17 de noviembre de 2016, de la Sección Novena.

Continúa alegando la Comunidad de Madrid que, en cuanto al requisito consistente en que la condición tenga por objeto cantidad o cosa valuable, es clara su concurrencia, dado que con base en lo establecido en la estipulación sexta de la escritura de compraventa otorgada el 17 de marzo de 2016, dicha condición si tiene un contenido valuable, que es el precio de la finca de referencia, por tanto, la escritura de cancelación de condición resolutoria otorgada el 13 de febrero de 2018, cumple las condiciones señaladas en el citado artículo 31.2 del TRLITP.

### **Tercero.**

Son antecedentes de interés para la resolución del presente recurso los siguientes:

En fecha 13 de febrero de 2018 se otorgó por Consorcio Urbanístico "Los Molinos Buenavista" escritura de cancelación de condición resolutoria explícita contenida en la estipulación sexta de la escritura de compraventa de 17 de marzo de 2016 por la que aquella había vendido a la actora una parcela en Getafe.

La actora presentó el 13 de marzo de 2018 autoliquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, por la cancelación de la condición resolutoria, declarándola como operación no sujeta y fijando una cuota tributaria de 0,00 euros.

Por la Oficina Liquidadora de Getafe se inició un procedimiento de verificación de datos, emitiéndose propuesta de liquidación provisional en fecha 19 de marzo de 2018, fijándose como valor comprobado la suma de 2.660.000,00 euros.

Tras formular alegaciones la recurrente, el 21 de julio de 2018 se emite la liquidación provisional, con dicho valor comprobado y una deuda tributaria de 20.126,27 euros, presentando frente a la misma la actora reclamación económico- administrativa que fue desestimada por la resolución del TEAR de Madrid hoy impugnada.

### **Cuarto.**

Centra la actora su impugnación en el hecho de que el acto jurídico documentado al que se refiere la liquidación provisional objeto del presente recurso es una escritura de cancelación de la condición resolutoria establecida en la escritura de compraventa de la Parcela D1 del PP-03 "Buenavista" de Getafe a favor de la entidad vendedora, el Consorcio Urbanístico "Los Molinos-Buenavista" en garantía, no del cumplimiento del pago del precio, que había sido satisfecho en su integridad a la firma de la citada escritura, según constaba en la cláusula segunda, sino del cumplimiento de una serie de obligaciones de contenido no económico, establecidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas y Prescripciones Técnicas que rigió el Concurso Público de enajenación de las Parcelas, por lo que entiende que no existiendo en este caso "cantidad o cosa valuable", siendo este uno de los requisitos del hecho imponible del impuesto, conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 31 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto anteriormente transcrito, la operación no estaba sujeta al impuesto.

El artículo 28 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, referido al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados y, en concreto, al hecho imponible en los documentos notariales, dispone lo siguiente:

"Están sujetas las escrituras, actas y testimonios notariales, en los términos que establece el artículo 31."  
Y el artículo 31.2 dispone lo siguiente:

"Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos."

En la escritura de cancelación de la condición resolutoria que nos ocupa, se recogía la estipulación sexta de la escritura de compraventa de 17 de marzo de 2016 con el siguiente contenido:

"Condición resolutoria explícita: .....Queda establecido y se reconoce a favor del Consorcio la facultad de resolver de pleno derecho la adjudicación y/o venta del suelo, por incumplimiento muy grave de la parte compradora o de quien de ésta trajera causa, de cualquiera de las obligaciones contenidas en la cláusula 17 y demás del presente Pliego, ante el incumplimiento.

...y, en consecuencia, si esta incumpliera gravemente algunas de las referidas obligaciones, perderá el 50% del precio, que quedará en beneficio del vendedor, en concepto de indemnización de daños y perjuicios y pena convencional por incumplimiento, volviendo la finca vendida a ser propiedad del vendedor, teniendo derecho la parte compradora a recibir el 50% restante de las cantidades entregadas. ...Ello no obstante, el Consorcio se hallará facultado para optar entre exigir el cumplimiento de las obligaciones o la resolución de la compraventa..."

En una sentencia de la Sección 4ª de esta Sala, de 14 de septiembre de 2017, Rec. 560/2016, se analizó la sujeción a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados de la posposición en relación con las hipotecas que pudieran constituirse, de la condición resolutoria explícita pactada con el Consorcio Urbanístico Los Molinos-Buenavista por la entidad recurrente en dicho procedimiento, redactada en los mismos términos que la que hoy nos ocupa, y se estableció lo siguiente:

"La condición resolutoria explícita origen de la liquidación es del siguiente tenor: "Queda establecida la condición resolutoria explícita, como derecho real de garantía que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, prevista en la cláusula 25ª del Pliego, en sus términos, que son los siguientes :

"Queda establecido y se reconoce a favor del consorcio Urbanístico la facultad de resolver del pleno derecho la adjudicación y/o la venta del suelo por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en la cláusula 22ª y demás del presente Pliego, .....

Y más adelante :

"A dicho fin, en la correspondiente escritura pública de compraventa, en garantía del cumplimiento de la parte compradora, o de quien esta trajera causa, se procederá a constituir una condición resolutoria expresa con efectos reales, conforme al art. 1124 del Código Civil , y que afectará al derecho real de dominio de la parte compradora y, en consecuencia, si ésta incumpliera alguna de las referidas obligaciones, perderá el 50 % del precio que quedará en beneficio del vendedor, en concepto de indemnización de daños y perjuicios y pena por incumplimiento, volviendo la finca vendida a ser propiedad del vendedor, teniendo derecho la parte compradora a recibir el 50 % restante de las cantidades entregadas que serán, en su caso, puestas a su disposición una vez que se le practique el requerimiento oportuno. Ello no obstante, el Consorcio Urbanístico se hallará facultado para optar entre exigir el cumplimiento de las obligaciones o la resolución de la compraventa."

La parte demandante interesa la anulación de la resolución del TEAR alegando que la cláusula en cuestión tiene un contenido económico concretado en el 50% del precio de la compraventa, que quedaría en beneficio del vendedor en concepto de indemnización de daños y perjuicios; y en cuanto contenida en documento notarial tendría acceso al Registro de la Propiedad, con lo que debe tributar en concepto de impuesto sobre actos jurídicos documentados.

### Tercero.

Para resolver el recurso planteado debemos tener en consideración que "el artículo 7 apartado Tres de la Ley del ITP 1/93 en materia de condiciones resolutorias explícitas (cuya naturaleza se postula de contrario a efectos tributarios de AJD) establece que:

Tres. Las condiciones resolutorias explícitas de las compraventas a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria se equiparán a las hipotecas que garanticen el pago del precio aplazado con la misma finca vendida. Las condiciones resolutorias explícitas que garanticen el pago del precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles sujetas y no exentas al Impuesto sobre el Valor Añadido no tributarán ni en este Impuesto ni en el de Transmisiones Patrimoniales. El mismo régimen se aplicará a las hipotecas que garanticen el precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles constituidas sobre los mismos bienes transmitidos.

Tal precepto es confirmado por el art. 12.2 del Reglamento del ITP-AJD RD 828/1995 a cuyo tenor (y en punto a la regulación de los actos equiparables a hipotecas) se establece :

Las condiciones resolutorias explícitas que garanticen el pago del precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles sujetas y no exentas al Impuesto sobre el Valor Añadido no tributarán ni en este Impuesto ni en el de Transmisiones Patrimoniales. El mismo régimen se aplicará a las hipotecas que garanticen el precio aplazado en las transmisiones empresariales de bienes inmuebles constituidas sobre los mismos bienes transmitidos.

De lo anterior se deduce que las condiciones resolutorias expresas sujetas al impuesto de AJD son las identificadas en el art. 11 de la LH a cuyo tenor :

Artículo 11



En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de metálico, se hará constar el que resulte del título, así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago, debiendo acreditarse los medios de pago utilizados, en la forma establecida en los artículos 21, 254 y 255 de esta Ley.

La expresión del aplazamiento del pago no surtirá efectos en perjuicio de tercero, a menos que se garantice aquél con hipoteca o se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria explícita. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas.

Lo dispuesto en el párrafo precedente se aplicará a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviere que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie."

Pues bien, la condición resolutoria cuestionada no se estableció en garantía del precio aplazado, puesto que fue pagado íntegramente, sino para el caso de incumplimiento de otras obligaciones de contenido no económico, marcadamente de naturaleza urbanística o propias de la urbanización o edificación, con lo que la escritura pública no está sujeta a gravamen puesto que las "condiciones resolutorias explícitas" a que se refiere la normativa del impuesto y que resultan gravables por AJD son sólo aquellas que, en palabras del Tribunal Supremo (Sentencia de 3 de octubre de 1996), constituyan una "convención independiente, a efectos puramente fiscales, del contrato de compraventa, al amparo de lo que dispone el artículo 7.º, apartado 3, del Texto Refundido", equiparables a las hipotecas que garantizan el pago del precio aplazado con la misma finca vendida e inscribibles registralmente por ello, por lo que al no ser la cláusula pactada en la escritura de referencia una "condición" y no encajar en el supuesto previsto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria (pues no se impuso en garantía del pago de la parte aplazada del precio ni con la finalidad de resolver el contrato en caso de impago del mismo) no puede considerarse que exista hecho imponible sujeto al impuesto en la modalidad del IAJD, documentos notariales, pues no se trata de una condición resolutoria explícita de las previstas en el artículo 7.º 3 del Texto Refundido y en el 73 del Reglamento del impuesto sino de un elemento accidental más del negocio jurídico transmisivo, y no valuable ni inscribible per se.

En el mismo sentido se pronuncia la STS de 26 de febrero de 2015 ( ROJ: STS 788/2015 ) al establecer que "sólo pueden quedar sujetas a tributación por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados las condiciones resolutorias explícitas a las que hace referencia el art. 11 de la Ley Hipotecaria, no cualquier otro tipo de condición resolutoria, pues este tipo de condiciones resolutorias explícitas en garantía del precio se realizan en favor del vendedor, asimilándose a estos efectos a un derecho real de hipoteca, por lo que resultan inscribibles, teniendo un objeto valuable, el precio aplazado cuyo cumplimiento permite al vendedor ejercitar la acción para recuperar la cosa frente a cualquier titular registral,... a diferencia de las condiciones que ...los contratantes puedan pactar en sus contratos, que por su propia naturaleza no constituyen convención independiente, ni resulta inscribible por su falta de oponibilidad a tercero."

En este caso no estaríamos ante una condición resolutoria explícita, sino ante una simple opción de resolución de contrato en caso de incumplimiento de una de las condiciones pactadas.

#### Cuarto.

La definición del hecho imponible, no susceptible de interpretación ni extensiva ni analógica sino ajustada a su estricto contenido jurídico, implica que solo aquellos pactos que sometan erga omnes la falta del pago del precio aplazado en la compraventa a la resolución de los efectos traslativos civiles del dominio, con acceso al Registro de la Propiedad (contrato inscribible) son susceptibles de integrarse en el concepto de hecho imponible gravado (con independencia de cuál sea la base imponible, esto es, el elemento evaluable del pacto) con sujeción a AJD (se trata de un documento notarial que integra un pacto inscribible susceptible de evaluación económica cual es el caso del precio aplazado a cuyo abono se encamina a garantizar la citada condición resolutoria expresa en los términos citados - al igual que la hipoteca garantiza el préstamo, la condición resolutoria expresa garantiza el dominio).

En el presente supuesto y con independencia de la opinión o juicio que merezca la evaluabilidad de la estipulación sexta de la escritura de venta inmobiliaria controvertida, lo cierto es que contiene un aseguramiento ordenado a garantizar el cumplimiento de determinadas obligaciones inter partes ajenas a la garantía del pago del precio de la compraventa garantizado con la cosa transmitida pues, en efecto tal estipulación se encamina y ordena a garantizar la aplicación efectiva de determinadas obligaciones urbanísticas en el desarrollo o promoción inmobiliaria de la finca en el ámbito directo o indirecto de la protección pública todo lo cual es ajeno al ámbito material objetivo del art 11 de la LH como elemento definidor de la sujeción al ITP.

Es por ello que lo garantizado no es el pago del precio (con eficacia resolutoria erga omnes de la transmisión del dominio) sino obligaciones urbanísticas sobre tipo de vivienda y limitaciones en las transmisiones que se relacionan en la propia escritura inmobiliaria.

Siendo todo ello ajeno al ámbito del art 11 de la LH queda fuera del hecho imponible gravado con independencia de que el pacto sea inscribible y evaluable económicamente no estamos ante un supuesto de sujeción por más que el importe de la indemnización en caso de incumplimiento de obligaciones urbanísticas pueda llegar a determinarse en función de tal grado de incumplimiento y la obligación objetivamente afectada por aquel incumplimiento o cumplimiento defectuoso.

A mayor abundamiento, falta el requisito esencial cumulativo del devengo cual es la evaluabilidad económica del contrato ( pacto, acto o contrato en los términos del art. 28 y 31 del RDL 1/93 y la Sentencia del TSJ de Madrid 1098/16 de 25.10.16 ) por cuanto lo que se establece en caso de resolución por incumplimiento obligacional urbanístico es una indemnización o penalidad todo ello con un alcance meramente obligacional y no real a efectos de disuadir el incumplimiento o fomentar el cumplimiento.

En cualquier caso no se puede fundar la exigibilidad y el devengo en que la estipulación pueda tener aplicación en algún momento de la vida del contrato como se sostiene de contrario - pág. 4 de la demanda ( perfeccionado y consumado con la traslación del dominio al comprador que paga la totalidad del precio con la formalización notarial de la compra como traditio instrumental ) pues si solo en ese momento (eventual, futuro e incierto) se alcanza una indirecta evaluabilidad económica, a tal evento y momento habría de deferirse (dicho subsidiariamente y a los puros efectos dialécticos) el devengo ( no al tiempo del otorgamiento de la escritura de compra con pago del precio al contado y consumación de la traslación dominical efectiva y consumada):

Y no es tanto que no pueda fijarse el importe de la evaluación económica al tiempo del contrato ( art. 30.3 del Texto Refundido ITP - AQJD de 10993) sino que no se puede fijar ni tan siquiera el devengo mismo de la obligación económica cualquiera que sea y con independencia de su más o menos cierta y concreta evaluabilidad económica."

En igual sentido se pronuncian las sentencias de la misma Sección Cuarta de 24 de noviembre de 2016, Procedimiento Ordinario nº 176/2016 y de 17 de noviembre de 2016, Procedimiento Ordinario 180/2016, en relación con reclamaciones económico-administrativas formuladas por el Consorcio Urbanístico "Los Molinos-Buenavista".

Conforme a lo establecido en la sentencia transcrita, que analiza una condición resolutoria similar a la que ha sido cancelada en la escritura origen de la liquidación impugnada, pactada con el Consorcio Urbanístico Los Molinos- Buenavista, y a la conclusión a la que llega dicha sentencia de que no concurre el hecho imponible sujeto a AJD, procede trasladar los argumentos de la misma al presente supuesto, con la consiguiente estimación del recurso.

Solicita la actora en el suplico de la demanda la condena a la Administración demandada a la devolución de los avales prestados en garantía y a abonar los gastos de los mismos. El artículo 33 de la LGT dispone lo siguiente:

"La Administración tributaria reembolsará, previa acreditación de su importe, el coste de las garantías aportadas para suspender la ejecución de un acto o para aplazar o fraccionar el pago de una deuda si dicho acto o deuda es declarado improcedente por sentencia o resolución administrativa firme."

Ha aportado la recurrente, con el escrito de interposición del recurso, Adenda al aval constituido ante la Dirección General de Tributos de la CAM, en el que se hace costar que se había formalizado aval para responder del pago de la deuda que nos ocupa y que se prestaba con duración indefinida, extendiendo sus efectos a la vía contenciosa administrativa, por lo que procede acordar lo interesado por aquella.

## Quinto.

Conforme a lo dispuesto en el art. 139.1 LJCA, la estimación de las pretensiones de la parte recurrente conlleva la imposición de las costas procesales a las demandadas, aunque, de acuerdo con la autorización que contiene el número 4 de dicho artículo, debemos limitar dicha condena a la cifra máxima de 2.000 euros (1.000 euros para cada demandada), por gastos de representación y defensa de la actora.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

## FALLAMOS

ESTIMAMOS el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Organización 2000 S.A., representada por el Procurador D. Antonio Gómez de la Serna Adrada, contra Resolución dictada por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid de fecha 29 de marzo de 2021 desestimatoria de la reclamación económico-administrativa nº 28-07678-2019 formulada por la actora frente a liquidación provisional girada por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD (modalidad de Actos Jurídicos Documentados) por importe de 20.126,27 euros, en relación con una escritura de cancelación de condición resolutoria otorgada el 13 de febrero de 2018, la cual anulamos, procediendo la devolución a la actora del aval prestado en garantía y el abono de los gastos del mismo; imponiendo a las demandadas las costas procesales con el límite de 2.000 euros (1.000 euros para cada una de ellas) por gastos de representación y defensa de la parte actora.

La presente sentencia es susceptible de recurso de casación, que deberá prepararse ante esta Sala en el plazo de treinta días, contados desde el siguiente al de su notificación, acreditándose en el escrito de preparación del recurso el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, con justificación del interés casacional objetivo que presente. Previa constitución del depósito previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, cuenta-expediente nº 2583-0000-93-0443-21 (Banco de Santander, Sucursal c/ Barquillo nº 49), especificando en el campo concepto del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 24 Contencioso-Casación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, se realizará a la cuenta general nº 0049- 3569-92-0005001274 (IBAN ES55-0049-3569 9200 0500 1274) y se consignará el número de cuenta-expediente 2583-0000-93-0443-21 en el campo "Observaciones" o "Concepto de la transferencia" y a continuación, separados por espacios, los demás datos de interés.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.